SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Kitchener

Date de diffusion: automne 2006

Marché du neuf

Repli prévu de la construction résidentielle

La cadence de la construction résidentielle à Kitchener dépasse les moyennes historiques, mais la demande fléchira légèrement sur le marché du neuf en 2007. De ce fait, on prévoit que 2 800 logements seront commencés l'an prochain, soit 8 % de moins qu'en 2006.

Les conditions économiques et démographiques ayant perdu de leur effet stimulant, la demande se repliera légèrement pendant le reste de 2006 et aussi en 2007. Ainsi, l'activité future reflétera la croissance modérée de la population, la demande refoulée de logements pour propriétaire-occupant ayant déjà été satisfaite. Même si la confiance des consommateurs demeure élevée, les gros achats ont faibli. De plus, le ralentissement de la création d'emplois signifie que moins

Table des matières

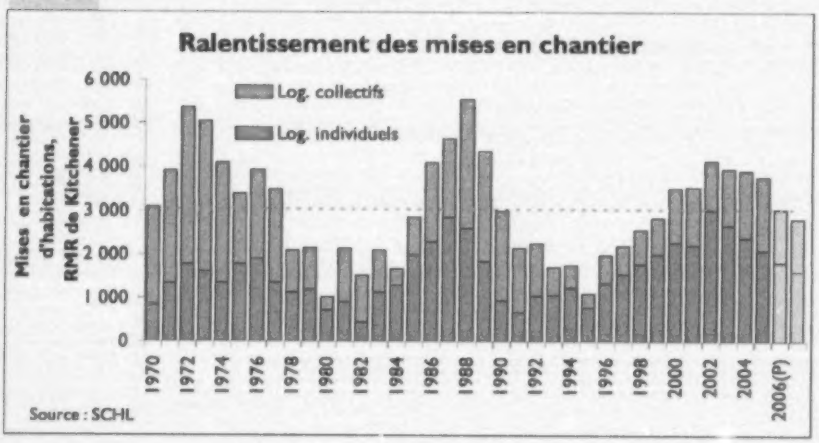
1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier se stabilisent

2 **Marché de la revente**
Les ventes demeurent fermes

3 **Survol de l'économie**
L'emploi est robuste
La population vieillit
Les consommateurs sont confiants
Les taux hypothécaires ont culminé

5 **Sommaire des prévisions**

Figure 1



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

de ménages qu'auparavant seront disposés à acheter un logement ou en auront les moyens. Tous ces indicateurs avancés laissent présager que le marché de la revente de Kitchener se rapprochera davantage de son point d'équilibre, ce qui atténuera le débordement de la demande vers le marché du neuf. Deux facteurs positifs continueront néanmoins à stimuler la demande de logements neufs : les bas taux hypothécaires et le bilan migratoire respectable de la région.

D'autres facteurs influeront aussi sur l'offre. Au 31 décembre 2005, le stock de terrains disponibles pour la construction résidentielle dans la région de Waterloo correspondait à une offre de six ou sept ans, toutes catégories de logements confondues, et de quatre à cinq ans, dans le cas des maisons individuelles. Toutefois, la loi de 2005 sur les zones de croissance et le plan officiel de la région de Waterloo auront une incidence sur le développement futur de ce territoire, car ils privilégient l'aménagement dense dans un nombre limité de secteurs.

Dans la catégorie des maisons individuelles, les mises en chantier diminueront encore l'an prochain pour se chiffrer à 1 600. En raison du coût des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux, les prix ne cessent de croître dans ce segment. À mesure que s'alourdiront les charges de remboursement hypothécaire, nombre d'acheteurs se tourneront vers le marché des logements collectifs plus abordables.

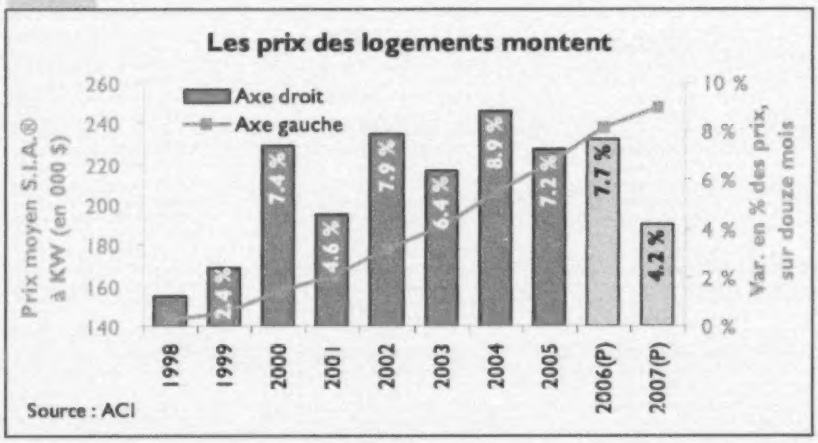
Vu l'insistance sur la revitalisation et la densification urbaine, le secteur de la construction mettra désormais l'accent non plus sur les maisons individuelles mais plutôt sur la production de logements à densité plus élevée. Toutefois, le total de logements collectifs commencés (jumelés, maisons en rangée et appartements) demeurera stable en 2007, s'établissant à 1 200. À l'avenir, les collectifs représenteront toutefois une proportion plus importante des mises en chantier.

Marché de la revente

Les reventes fléchiront en 2007

Le marché de la revente de Kitchener se trouve à une phase avancée de son cycle. Le nombre de ventes sur le territoire de la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo baissera de 2,5 %, passant de 6 050 en 2006 à 5 900 en 2007.

Figure 3



Puisque les facteurs fondamentaux persistent, le marché connaîtra encore d'excellents résultats en 2007. La demande se maintiendra à un niveau respectable, grâce aux bas taux hypothécaires et à l'immigration. Malgré la faiblesse des taux, la croissance des prix supérieure au taux d'inflation fera grimper les charges hypothécaires et minera la demande d'habitations.

Les inscriptions se chiffreront à 9 900 en 2007 : une hausse de 1 % par rapport au total de 9 800 observé en 2006. Mesure de l'offre, les nouvelles inscriptions demeureront nombreuses. Les propriétaires continueront à mettre leur logement existant en vente en vue de réaliser d'importants gains d'avoir propre et d'emménager dans une habitation mieux adaptée à leurs besoins changeants.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) mesure l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché de l'existant. Lorsqu'il dépasse 60 % dans la région de Kitchener-Waterloo, le marché tend à favoriser les vendeurs, tandis qu'un RVNI se situant entre 50 et 60 % témoigne d'un marché équilibré. À mesure que l'offre dépassera la demande, le marché se rapprochera de son point d'équilibre. Le choix accru d'habitations contribuera à endiguer la progression des prix. L'an prochain, le prix moyen des logements existants atteindra 247 500 $, une augmentation de 4,2 % par comparaison à 7,7 % en 2006. Malgré le renchérissement de plus de 40 % des habitations existantes au cours des cinq dernières années, la faiblesse et la stabilité des taux hypothécaires permettront de contenir la hausse des versements mensuels couvrant le remboursement du principal et les intérêts. Les acheteurs sensibles aux prix disposent en outre d'un vaste choix de logements collectifs.

À Cambridge, le marché de la revente connaît des conditions semblables. De ce fait, il enregistrera encore d'excellents résultats en 2006, malgré le ralentissement de l'activité en regard du chiffre record observé en 2005. Les reventes se chiffreront à 2 750 cette année, puis à 2 600 en 2007, par suite du léger tassement de la demande. Le marché de l'existant de Cambridge se rapproche de son point d'équilibre, l'offre dépassant la demande. L'ascension des prix ralentira, et ces derniers avanceront de 4 % en 2006 et de 3 % en 2007. Le prix moyen d'un logement existant à Cambridge s'établira ainsi à 240 000 $ d'ici à l'an prochain.

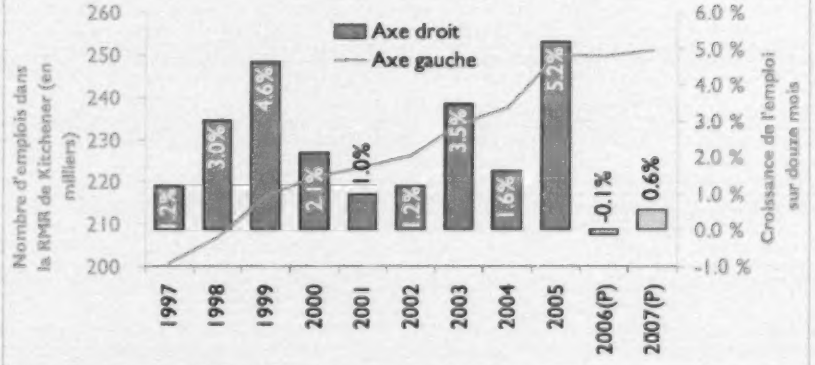
Tendances économiques

Croissance persistante de l'emploi

Le nombre d'emplois dans la région de Kitchener-Waterloo ayant culminé à un niveau élevé, on ne prévoit qu'une légère hausse pour l'avenir. Dans la région de Kitchener, la croissance de l'emploi s'est interrompue au deuxième trimestre de 2006, après avoir évolué à un rythme exceptionnel en 2005. L'emploi constitue un indicateur avancé capital de la demande de logements. On constate généralement un décalage d'un an ou deux entre l'évolution de l'emploi et l'activité dans le marché de l'habitation, car les personnes nouvellement employées mettent du temps à constituer la mise de fonds nécessaire et à acquérir une expérience professionnelle.

Figure 4

La croissance de l'emploi va stimuler la demande d'habitations



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Il est important, lorsqu'on étudie la croissance de l'emploi, de faire la distinction entre les emplois à temps plein et ceux à temps partiel. Pour la demande de logements, ce sont les emplois à temps plein stables qui sont les plus déterminants. Les baisses de l'emploi à temps partiel ont fait reculer l'emploi total, mais le nombre de postes à plein temps, lui, s'est légèrement accru.

Au cours de l'année écoulée, les suppressions de postes dans les domaines de la construction, de l'éducation et du transport ont été compensées par les gains réalisés dans les domaines de la fabrication, des finances et du commerce. Malgré les pertes d'emploi observées dans le secteur de la construction pendant les douze derniers mois, plusieurs chantiers d'envergure sont en cours de réalisation dans la RMR ou ont atteint la phase finale de planification, signe que l'industrie va se redresser.

Le nombre d'emplois a diminué dans le groupe des 25 à 44 ans. Cela affaiblira la demande de logements pendant les mois à venir, car ce groupe intervient pour un nombre élevé de ventes dans le secteur de l'habitation.

La confiance des consommateurs s'amoindrit

La confiance des consommateurs de l'Ontario, mesurée par l'indice des attitudes des consommateurs du Conference Board du Canada, est demeurée relativement élevée au cours des derniers mois, mais bien en-dessous des sommets observés pendant la période de 2002 à 2004. L'affaiblissement de la création d'emplois et la hausse des coûts d'emprunt préoccupent les consommateurs. La vitalité de l'économie de Kitchener va soutenir l'optimisme des consommateurs et, du même coup, la demande d'habitations.

Les flux migratoires demeureront constants

Vu le niveau toujours élevé de l'émigration vers les provinces de l'Ouest et la légère baisse du nombre d'immigrants, le solde migratoire de la RMR de Kitchener demeurera stable, se situant à 4 000, tant en 2006 qu'en 2007.

Un rythme de migration élevé stimule la demande de logements. Chaque année, la RMR de Kitchener accueille environ 20 000 nouvelles personnes et enregistre plus de 15 000 départs. Depuis 2000, la région affiche une migration nette de 4 500 en moyenne, grâce à la robustesse de son économie et à ses prix de logements relativement abordables.

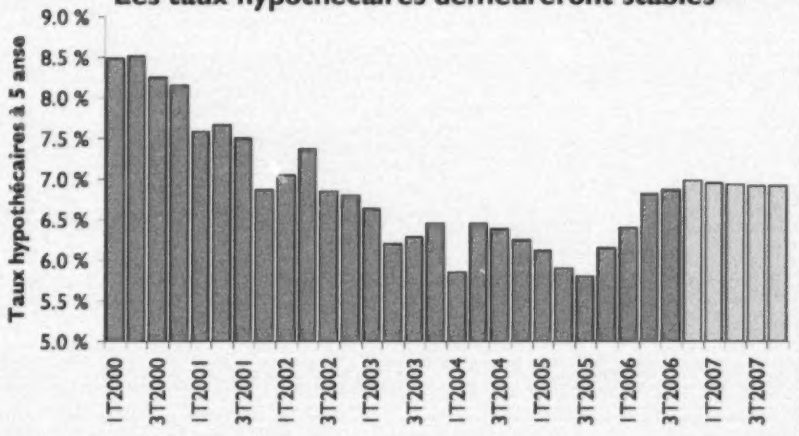
Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Figure 5

Les taux hypothécaires demeureront stables



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

Résumé des perspectives du marché de l'habitation
RMR de Kitchener

MARCHÉ DU NEUF	2003	2004	2005	2006(P)	Variation en %	2007(P)	Variation en %
Mises en chantier							
Logements individuels	2 663	2 374	2 082	1 800	-13,5 %	1 600	-11,1 %
Logements collectifs	1 292	1 538	1 681	1 230	-26,8 %	1 200	-2,4 %
Tous logements confondus	3 955	3 912	3 763	3 030	-19,5 %	2 800	-7,6 %
IPLN - Variation annuelle en pourcentage	3,3 %	4,5 %	5,0 %	4,5 %	s.o.	3,5 %	s.o.
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Kitchener-Waterloo							
Ventes S.I.A.[®][1]	5 310	5 931	6 147	6 050	-1,6 %	5 900	-2,5 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.[®][1]	7 757	8 601	9 127	9 800	7,4 %	9 900	1,0 %
Rapport ventes-inscriptions	68,5 %	69,0 %	67,3 %	61,7 %	s.o.	59,6 %	s.o.
Prix S.I.A.[®][1] moyen	188 905 $	205 639 $	220 511 $	237 500 $	7,7 %	247 500 $	4,2 %
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation des appartements	3,2 %	3,5 %	3,3 %	3,1 %	s.o.	2,9 %	s.o.
Loyer moyen (log. de 2 chambres)	754 $	765 $	811 $	828 $	2,1 %	845 $	2,1 %
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaires (1 an)	4,8 %	4,6 %	5,1 %	6,27%	s.o.	5.50%-6.50%	s.o.
Taux hypothécaires (3 ans)	5,8 %	5,7 %	5,6 %	6,45%	s.o.	5.75%-6.75%	s.o.
Taux hypothécaires (5 ans)	6,4 %	6,2 %	6,0 %	6,67%	s.o.	6.00%-7.00%	s.o.
Personnes occupées (en milliers)	233,9	237,3	249,9	249,6	-0,1 %	251,0	0,6 %
Solde migratoire	3 110	4 280	4 027	4 000	-0,7 %	4 000	0,0 %

Sources : ACI, chambres immobilières de Kitchener-Waterloo et de Cambridge, Statistique Canada et Conference Board du Canada

[1]Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

La RMR de Kitchener englobe les villes de Kitchener, de Waterloo et de Cambridge, ainsi que North Dumfries et le canton de Woolwich

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la creation de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

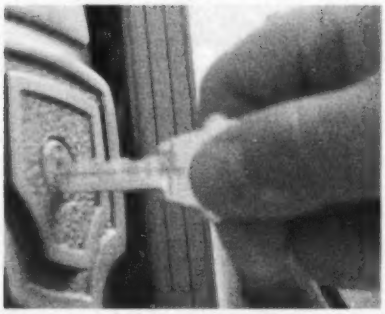
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64325_2006_B02